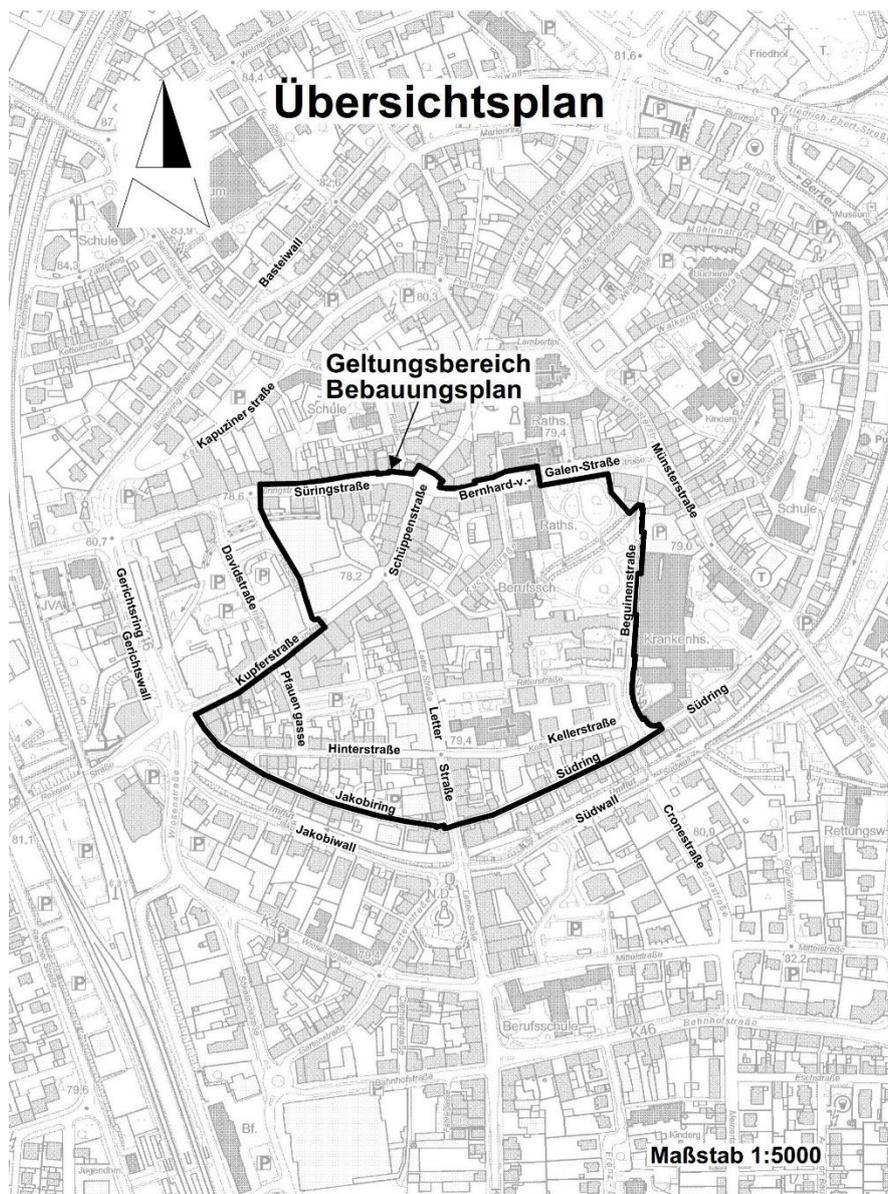




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 150/2

„Innenstadt – Bereich Letter Straße“



Stand: 13.08.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.	Planungsanlass und Zielsetzung	2
3.	Planverfahren	4
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	5
5.	Derzeitige Situation	7
6.	Städtebauliche Konzeption	11
7.	Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.1.1	Urbane Gebiete	12
7.1.2	Kerngebiet	16
7.1.3	Allgemeines Wohngebiet	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	20
7.2.2	Grundflächenzahl	27
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
7.4	Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	33
8.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung	37
8.1	Anbindung an das Straßennetz	37
8.2	Ruhender Verkehr	38
8.3	Rad- und Fußwegenetz	38
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr	38
9.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	39
10.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	40
11.	Umweltbelange	41
11.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	41

11.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	44
11.3	Schutzgut Boden / Fläche	45
11.4	Schutzgut Wasser	45
11.5	Schutzgut Luft und Klima	47
11.6	Schutzgut Landschaft.....	48
11.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	48
11.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	50
11.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	51
12.	Flächenbilanz.....	52
13.	Sonstige Belange / Hinweise	52
14.	Gutachten, Fachbeiträge	56

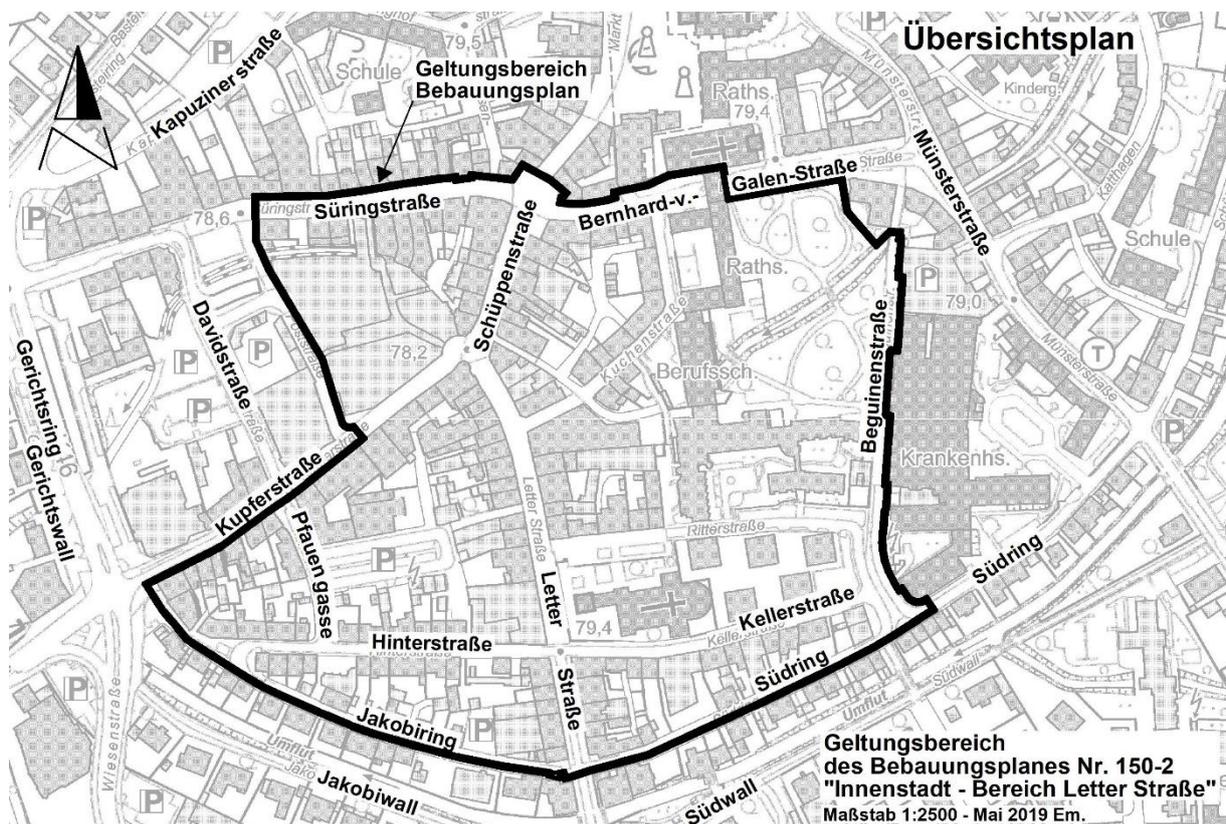
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Süringstraße und Bernhard-v-Galen Straße (im Norden),
- Beguinenstraße (im Osten),
- Südring und Jakobiring (im Süden),
- sowie Kupferstraße und Poststraße (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

2.1 Planungsrechtliche Erforderlichkeit

Das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 150/2 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen). Nach rechtlicher Überprüfung der B-Pläne Nr. 5 und 6 wurden Mängel festgestellt, die zur Unwirksamkeit dieser B-Pläne führen.

So stellte das OVG NRW im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld unwirksam ist. Das OVG NRW führt zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan eine Kerngebietsfestsetzung enthalte, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsbebauungsplans zulasse. Für eine solche Festsetzung fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden könne, seien keine Kerngebiete im Sinne von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 und nicht der Ursprungsbebauungsplan. Jedoch leidet auch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel wie seine 7. Änderung – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der B-Plan Nr. 5 (inkl. seiner Änderungen) als unwirksam einzustufen.

Auch der B-Plan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ enthält Mängel, die zu dessen Unwirksamkeit führen. So ist z.B. im B-Plan Nr. 6 zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen kein (eindeutiger) Bezugspunkt angegeben worden. Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 6 unter Ziffer 1 g) die Festsetzung, dass in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig sind. Eine

solche Festsetzung widerspricht der Eigenart eines Kerngebietes und ist daher unzulässig. Des Weiteren wurde festgestellt, dass auf der Planzeichnung des B-Plan Nr. 6 der Ausfertigungsvermerk keine Datumsangabe enthält. Dieser Ausfertigungsmangel führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 6.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit der B-Pläne Nr. 5 und 6 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ erforderlich. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beseitigen.

Der Entschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses informelle Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016). Auf Basis des im Jahr 2018 aktualisierten Nutzungskonzeptes (siehe Vorlage Nr. 167/2018) wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Nur eine Aufhebung der bestehenden B-Pläne Nr. 5 u. 6 – anstatt der Aufstellung eines neuen B-Plans – ist hier nicht sinnvoll, da nur mit Aufstellung eines neuen B-Plans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, gesichert werden kann.

2.2 Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen).

Die Festsetzungen der alten Bebauungspläne Nr. 5 und 6 entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die der Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten dienen. Mit den Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2 soll eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld sichergestellt werden.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen, denn gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Coesfeld.

3. Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Der B-Plan Nr. 150/2 liegt im Zentrum der Coesfelder Innenstadt und trägt als B-Plan der Innenentwicklung u.a. zur Nachverdichtung von Coesfeld bei.

Aufgrund der innerhalb des B-Plans Nr. 150/2 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von rund 61.465 m² ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich, in der auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt. Diese Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage) kam unter Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Bei dem B-Plan Nr. 150/2 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Es werden also keine konkreten Vorhaben direkt ausgewiesen, wie es z.B. bei einem vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB der Fall sein kann. Da es jedoch sein könnte, dass auf Grundlage dieses Angebotsbebauungsplans Vorhaben begründet werden, die nach Anlage 1 UVPG einer allgemeinen Vorprüfung bedürfen, wurde eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, zusätzlich zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) durchgeführt. Auf der Basis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage) gemäß UVPG wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Das Vorhaben unterliegt damit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

Somit ist vorgesehen, dass Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 150/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 die Regelungen für beschleunigte Verfahren nach § 13 (2) BauGB. Somit ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/2 im Rahmen der 81.

Flächennutzungsplanänderung angepasst, denn innerhalb der bestehenden Darstellung im FNP der Stadt Coesfeld war die Umsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Der Feststellungsbeschluss zur 81. FNP-Änderung wurde am 22.02.2018 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Nach ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster hat die 81. FNP-Änderung (durch ihre Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Coesfeld) am 07.06.2018 Rechtskraft erlangt. Dieser Bebauungsplan kann daher im Sinne des Anpassungsgebots gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP der Stadt Coesfeld entwickelt werden.

Bebauungspläne

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen). Nach rechtlicher Überprüfung wurden beide B-Pläne als unwirksam erkannt (Erläuterung siehe Kap. 2).

Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gelten aktuell die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006 (Hinweis: die Gestaltungssatzung wird zzt. überarbeitet, so dass mit Rechtskraft des B-Plans ggf. eine neue Gestaltungssatzung gilt). Die Gestaltungssatzung umfasst das Gebiet der Innenstadt Coesfelds. Ihr Ziel ist es, das charakteristische Stadtbild der Innenstadt zu erhalten und sicherzustellen, dass sich Um- und Neubauten in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Gestaltungssatzung trifft u.a. Regelungen zur Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Werbeanlagen.

Landschaftsplan

Der B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Von der Planung im Rahmen des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ sind keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten

Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete – Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – von der Planung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegen keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/2.

5. Derzeitige Situation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt: Die Erfassung der Nutzungen im Plangebiet erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen und mittels Auswertung von Bauakten bzw. Baugenehmigungen. Dabei wurden die Gebäude nicht von innen begutachtet, sondern die Nutzungen von außen mit Hilfe von Klingelschildern etc. ermittelt oder die Nutzungen mittels der Bauakten bzw. Baugenehmigungen sowie Gewerbebeanmeldungen bestimmt¹. Neben den Gebäuden wurden auch die anderweitigen Nutzungen (wie z.B. der Schlosspark oder Parkplatz an der Pfauengasse) im Plangebiet erfasst.

Mit Hilfe dieser Bestandserfassung war es möglich, einen B-Plan zu entwickeln, der die Nutzungen im Bestand berücksichtigt. Das heißt jedoch nicht, dass der neue B-Plan Nr. 150/2 den Bestand nur wiedergibt und sichert. Er macht auch Zielaussagen und Festsetzungen dazu, wie sich u.a. die Art der baulichen Nutzung zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Zusammenfassend lässt sich die derzeitige Situation im Plangebiet wie folgt beschreiben. Die Grundstücke im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (wie z.B. dem Schlosspark), der öffentlichen Parkplätze (z.B. in der Pfauengasse) sowie der Platzfläche an der Jakobikirche nahezu vollständig bebaut (siehe Abb. 2, Luftbild Plangebiet).

¹ Bereits zur Entwicklung des informellen Nutzungskonzeptes für die Coesfelder Innenstadt wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der Nutzungen in der Innenstadt durchgeführt und dem Rat der Stadt Coesfeld am 07.07.2016 vorgestellt (Details siehe Berichtsvorlage Nr. 128/2017). Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurde die Bestandsaufnahme zum B-Plan Nr. 150/2 durchgeführt.

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Abgrenzung B-Plan Nr. 150/2 siehe rote Linie)



Die meisten Grundstücke im Plangebiet weisen, wie es in Innenstädten üblich ist, eine hohe Bebauungsdichte mit einem hohen Versiegelungsgrad (häufig liegt eine 100 prozentige Versiegelung der Grundstücke vor) auf. Die bestehenden Gebäude sind mit Ausnahme von wenigen Bereichen (wie der Wohnbebauung an der Kellerstraße östlich angrenzend zur Jakobikirche) in geschlossener Bauweise errichtet worden, um eine innenstadttypische bauliche Verdichtung zu erreichen.

Die Geschossigkeiten der Gebäude im Plangebiet sind in den unterschiedlichen Straßenzügen des Plangebietes differenziert ausgeprägt. Die Mehrzahl der Straßen im Plangebiet (Süringsstraße, Kupferstraße, Hinterstraße, Kuchenstraße, Kellerstraße, Jakobiring, Pfauengasse, Bernhard-von-Galen Straße) sind von einer zweigeschossigen Bebauung (mit zwei Geschossen plus ein Dachgeschoss) geprägt. Es gibt jedoch auch einige Straßen im Plangebiet (Letter Straße, Schuppenstraße und Ritterstraße) die überwiegend von einer dreigeschossigen Bebauung (drei Geschosse plus ein Dachgeschoss) geprägt werden.

Um sicherzustellen, dass die tatsächlich vorliegenden Gebäudehöhen Berücksichtigung finden, wurden die Höhen der Bestandsgebäude (First- / Traufhöhen sowie bei

Flachdächern die Oberkante des Gebäudes) im Plangebiet durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern ermittelt (siehe Anlage Höhenplan).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe S. 96 ff.) gehört ein Teil des Plangebietes (Bereich der Fußgängerzone entlang Letter Straße, Kupferstraße, Süringstraße und Bernhard-von-Galen Straße) zur Hauptlage des Einzelhandels und wird als Kernbereich des Einzelhandels, als primärer Positivraum für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Zudem sind gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe S. 96 ff.) einige Bereiche des Plangebietes (Jakobiring, Hinterstraße, Pfauengasse) als Ergänzungsbereich des Einzelhandels ausgewiesen, in dem eine Weiterentwicklung mit (großflächigem) zentrenrelevanten Einzelhandel möglich sein soll.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass in mehreren Bereichen des Plangebietes die Nutzungsstruktur nicht mehr der Zweckbestimmung von Kerngebieten gemäß § 7 (1) BauNVO entspricht, weil hier der Anteil der Wohnnutzung zu hoch ist.

Die Bestandserfassung hat weiterhin ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur (Wohnnutzung ist hier nur untergeordnet vorhanden) lediglich das Straßengeviert zwischen Kupfer-, Süring-, Schuppen- und Poststraße im nordwestlichen Plangebiet weiter als Kerngebiet entwickelt werden soll². Hier befindet sich u.a. die Kupferpassage, in der mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (im EG und 1. OG / Wohnungen ab dem 2. OG) angesiedelt sind. Zudem findet man in diesem Straßengeviert weitere Einzelhandelsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe (wie z.B. ein Friseur an der Süringstraße 17) und Schank- und Speisewirtschaften (wie z.B. das Eiscafé San Remo an der Kupferstraße), welche die Erdgeschosslagen in diesem Bereich prägen.

Eine größere öffentliche Frei- bzw. Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet ist der Schlosspark, welcher im Rahmen des Regionale 2016 Projektes „UrbaneBERKEL“

² Dieses Kerngebiet stellt einen Abschnitt eines größeren Kernbereiches dar, welcher im Rahmen des informellen Nutzungskonzeptes beschrieben und darauf aufbauend in den umliegenden B-Plänen festgelegt wird.

aufgewertet wurde. Direkt angrenzend an den Schlosspark liegt das Coesfelder Rathaus und die Liebfrauenschule (westlich), das Altenwohnheim St. Katharinenstift (südlich) sowie das Krankenhaus Christophorus-Kliniken (östlich angrenzend, nicht im Plangebiet).

Erweiterungsabsichten von im Plangebiet bestehenden Betrieben sind der Verwaltung nicht bekannt, daher sind diesbezüglich aktuell bestandsschutzsichernde Regelungen nicht erforderlich. Sollten bestehende Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Erweiterungsabsichten äußern, werden diese im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und abgewogen.

6. Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den in Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 150/2 zugrunde liegt.

In seiner Sitzung am 13.02.2017 hat sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld mit dem Planungsgebiet befasst und über planungsrechtliche Vorgaben für den Planungsbereich – insbesondere zu Gebäudehöhen und Geschossigkeiten – gemeinsam mit der Verwaltung diskutiert und beraten. Die dargelegten Zielsetzungen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates werden aufgegriffen und der Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend ausgestaltet.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es die bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, um das Plangebiet als qualitativ hochwertigen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern. Gleichzeitig soll das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterentwickelt werden.

So sollen im Plangebiet ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung von Coesfeld zu fördern und einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Auch sollen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/2 dazu beitragen, dass der zentrale Versorgungsbereich von Coesfeld gesichert wird. Eine Entwicklung des gesamten Plangebietes, insbesondere der Fußgängerzone als Hauptlage des Einzelhandels, zu einem reinen Wohnstandort soll verhindert werden, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu erhalten und eine Verödung und trading-down-Effekte im Plangebiet zu vermeiden.

Die städtebauliche Konzeption (wie z.B. Festsetzungen von Baugrenzen / Baulinien etc.), die den alten B-Plänen Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) zugrunde liegt, wird aufgegriffen und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst. Einheitliche Regelungen in den jeweiligen Straßenzügen sollen dazu beitragen, dass sich Bauvorhaben in die vorhandenen Bauungsstrukturen einfügen und ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. erhalten wird.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

7.1.1 Urbane Gebiete

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass es für die vorhandene Nutzungsstruktur sinnvoll ist in einigen Teilbereichen des Plangebietes Urbane Gebiete (gem. § 6a BauNVO) festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zu entwickeln.

Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nach den alten B-Plänen Nr. 5 u. 6 (inkl. ihrer Änderungen) sind in den Bereichen, die im Rahmen des B-Plans Nr. 150/2 als Urbane Gebiete ausgewiesen werden, noch Kerngebiete festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist jedoch nicht möglich, wenn

- die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebiets steht;
- bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird.³

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnnutzung in diesen Gebieten zu stark vertreten ist, als dass man noch ein Kerngebiet festlegen kann. Das Mischgebiet trifft häufig nicht den Charakter typisch urbaner Quartiere und liegt im Gegensatz zum Urbanen Gebiet nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl

³ Beispiele: Unwirksam ist eine Festsetzung, wenn bei zulässiger viergeschossiger Bebauung ab dem ersten Obergeschoss allgemein und überall Wohnen zulässig ist, OVG NRW, Urteil vom 13.11.2009, Az. 10 D 87/07.NE. Vgl. hierzu auch das die Stadt Coesfeld betreffende Urteil des OVG NRW vom 26.06.2014.

qualitativ als auch quantitativ zu verstehende gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Diese gleichwertige Nutzungsdurchmischung ist im Plangebiet nicht gegeben. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wird für diese Teilbereiche deshalb das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Mit der Ansiedlung von Urbanen Gebieten im Innenstadtkern von Coesfeld wird der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und gleichzeitig eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen, im Sinne der betroffenen Eigentümer, ermöglicht. So sind Urbanen Gebieten u.a. Wohngebäude allgemein zulässig (weitere Nutzungen die hier zulässig sind siehe § 6a Abs. 2 u. 3 BauNVO), ohne das eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung wie bei Mischgebieten vorliegen muss.

Der B-Plan Nr. 150/2 sieht entsprechend für mehrere Teilbereiche (siehe Planzeichnung) die Festsetzung von Urbanen Gebieten vor und enthält folgende textliche Festsetzungen:

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) unzulässig.

1.1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten ist in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Letter Straße, Schüppenstraße, Bernhard-von-Galen Straße oder Kupferstraße angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteilen jegliche Wohnnutzung unzulässig.

1.1.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

Begründung Ausschluss von Tankstellen im Urbanen Gebiet

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Innenstadtlage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte⁴, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs.

Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten (wie auch in den festgesetzten Kerngebieten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO soll hier der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden.

Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss in den festgesetzten Urbanen Gebieten in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Letter Straße, Schuppenstraße, Bernhard-von-Galen Straße oder Kupferstraße angrenzen

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebieten ist in Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Letter Straße, Schuppenstraße, Bernhard-von-Galen Straße oder Kupferstraße angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteilen eine Wohnnutzung unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll die in diesen zentralen Bereichen der Innenstadt bzw. der Fußgängerzone gewachsene Nutzungsstruktur erhalten werden und eine Verödung dieses Stadtbereiches sowie die Entwicklung in ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet verhindert werden. Weiterhin

⁴ Ein trading-down-Effekt liegt vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und Einkaufszonen kommen (vgl. BayVGH vom 15. 10. 2010 Az. 2 B 09.2419 BauR 2011, 1143; vom 24. 3. 2011 Az. 2 B 11.59 BauR 2011, 1785; Brandenburg/Brunner, BauR 2011, 1851/1857; Stühler, BauR 2009, 54/58; Kaldewei BauR 2009, 1227/1228).

ist an diesen Standorten ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss erforderlich, um zu verhindern, dass hier „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstrassen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom in der Fußgängerzone abreißen lassen. Zudem soll hiermit ein Beitrag zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld – gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) – geleistet werden. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes nach § 6a Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“

In den festgesetzten Urbanen Gebieten und Kerngebieten (siehe Kap. 7.1.2) sind bordellartige Betriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ unzulässig⁵. Hiermit soll ein „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss dieser Betriebe hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern. Zudem soll hiermit ein Beitrag zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld geleistet und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt vermieden werden.

Generell ist die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben der Unterart „Bordelle“ sowie von „bordellartigen Betrieben“ in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. entsprechende Betriebe an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Urbanen Gebiet

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche größer bzw. gleich 800 m²) die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die

⁵ Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO.

Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dies hat zur Folge, dass in Urbanen Gebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, sofern sie sich nachweislich nicht wesentlich auf die in § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Belange (Ziele Raumordnung etc.) auswirken. Sollten sich neue großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Urbanen Gebiete ansiedeln wollen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, sofern nicht offensichtlich von einer Unwesentlichkeit ausgegangen werden kann. Im Rahmen der Absichtung zwischen der Bebauungsplan- und der Genehmigungsebene werden die erforderlichen Nachweise als Voraussetzung für eine rechtssichere Genehmigung abgearbeitet und damit ausreichend berücksichtigt. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe (wie z.B. Modegeschäft Heckmann) verfügen über Bestandsschutz.

7.1.2 Kerngebiet

Gemäß § 7 (1) BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Welche Nutzungen im Kerngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, kann § 7 der BauNVO entnommen werden.

Der B-Plan Nr. 150/2 sieht für einen Teilbereich (siehe Planzeichnung) die Festsetzung von Kerngebieten vor und enthält folgende textliche Festsetzung:

- 1.2 Kerngebiet (MK)
- 1.2.1 In den festgesetzten Kerngebieten sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
- 1.2.2 In den festgesetzten Kerngebieten ist die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.
- 1.2.3 In den festgesetzten Kerngebieten ist im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.
- 1.2.4 In den festgesetzten Kerngebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur – mehr als 50 % keine Wohnnutzung – es erfordert in einem Teilbereich des Plangebietes Kerngebiete festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet aber entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption auch weiterhin so zu entwickeln.

Begründung Ausschluss Vergnügungsstätten im Kerngebiet

Die BauNVO unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Diese Unterscheidung wurde durch die Rechtsprechung entwickelt⁶. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁷ sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar oder sollten jedenfalls erreichbar sein. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten. Im Umkehrschluss sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die wesentlich kleiner sind, einen geringen Einzugsbereich aufweisen und vom Störgrad im besonderen Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet verträglich sind. (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld, 2011, Seite 163).

Der B-Plan Nr. 150/2 enthält eine Festsetzung, die Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausschließt bzw. für unzulässig erklärt. Damit sind Vergnügungsstätten sowohl in den festgesetzten Urbanen Gebieten als auch in den festgesetzten Kerngebieten hier unzulässig. Die Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet ist dieselbe wie bei den Urbanen Gebieten. Auch hier soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Ebenso ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

⁶ BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 – 4 C 21/83 -, BauR 1984, 145-148, BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88 -, BauR 1988, 693-694, BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 – 4 C 57.89 -, ZfBR 1993, 35-36

⁷ BVerwG, Urteil v. 20. August 1992 – 4C 57.89-, ZfBR 1993, 35-36

Begründung Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet

Im Kerngebiet sollen sowohl Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO) als auch die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen, unzulässig sein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO. Die Begründung für den Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet ist dieselbe wie beim Ausschluss von Tankstellen im Urbanen Gebiet (siehe Kap. 7.1.1).

Begründung Ausschluss jeglicher Wohnnutzung im Erdgeschoss in den festgesetzten Kerngebieten

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die in diesem Bereich der Fußgängerzone (an der Kupferstraße, Schüppenstraße, Süringstraße, Poststraße) gewachsene Nutzungsstruktur erhalten und eine Verödung dieses Stadtbereiches verhindert wird. Weiterhin ist an diesen Standorten ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss erforderlich, um zu verhindern, dass hier „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom in diesen Bereichen der Fußgängerzone abreißen lassen. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes nach § 7 Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

7.1.3 Allgemeines Wohngebiet

In einem Teilbereich des Plangebietes östlich angrenzend zur Jakobikirche, zwischen Ritter- und Kellerstraße (siehe Planzeichnung), wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt bzw. erhalten werden, da dieser Bereich eine starke Prägung durch Wohngebäude aufweist. Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen aus der 8. Änderung des B-Plans Nr. 5 werden in diesem Bereich unverändert übernommen, da hier kein Änderungsbedarf⁸ besteht.

⁸ Aus rechtlichen Gründen wurde das Plangebiet der 8. Änderung des B-Plans Nr. 5 in diesen B-Plan einbezogen, da mit Unwirksamkeit des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 automatisch auch seine 8. Änderung unwirksam ist.

Der B-Plan Nr. 150/2 enthält folgende textliche Festsetzung:

1.3 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung Ausschluss Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Eingangslage zur Innenstadt stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Gartenbaubetriebe (so denn überhaupt ein verkehrlich geeignetes Grundstück im Plangebiet auszumachen wäre) passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes. Durch den Ausschluss von Gartenbautrieben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Gartenbaubetriebe an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Der B-Plan Nr. 150/2 enthält Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie zur maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Weiterhin wurden Geschosszahlen für die unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. So wurden sowohl die konkreten Höhen (Trauf-, Firsthöhen sowie Oberkante baulicher Anlagen) der Baukörper sowie wichtige Geländepunkte (Höhen Bürgersteige, Straßen) im Plangebiet von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bezogen auf Normalhöhennull (NHN) erfasst (siehe Anlage Höhenplan). Aus dem Höhenunterschied zwischen den eingemessenen Geländehöhen und den eingemessenen Baukörperhöhen lassen sich die Bestandshöhen der Gebäude (Trauf- / Firsthöhe sowie Oberkante baulicher Anlagen) in Metern ermitteln. Auf Grundlage der eingemessenen Gelände- und Baukörperhöhen konnten eindeutige Höhenfestsetzungen bezogen auf NHN getroffen werden.

Die Höhenfestsetzungen sollen zur Umsetzung der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung sowie der in Kapitel 6 beschriebenen Städtebaulichen Konzeption beitragen. Die Höhenfestsetzungen sollen damit sowohl zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen beitragen, als auch Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der zulässigen Baukörperhöhen schaffen. Mit den Höhenfestsetzungen soll also nicht nur der Bestand planungsrechtlich gesichert werden, sondern den Eigentümern soll in einigen Teilbereichen des Plangebietes die Möglichkeit gegeben werden mehr Nutzfläche (z.B. für Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzungen) zu schaffen. So soll die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert und ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden. Einheitliche Regelungen in den jeweiligen Straßenzügen sollen dazu beitragen, dass sich Bauvorhaben in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. erhalten wird. Das hierbei zugrundeliegende Konzept berücksichtigt die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Coesfeld.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 150/2 werden zur Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen neben der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen „lediglich“ maximale Höhen (Traufhöhe / Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen) vorgegeben, um den Eigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum zu bieten und trotzdem sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in ihrer maximalen Höhenausprägung in die Umgebung einfügen.

Entlang der zentralen Straßen der Fußgängerzone (Letter Straße, Schuppenstraße, Kupferstraße) werden einheitlich an den jeweiligen Baublöcken folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: minimal 3 und maximal 4
- zulässige Traufhöhe maximal ca. 10 m
- zulässige Firsthöhe maximal ca. 16 m
- zulässige Dachneigung minimal 40 Grad und maximal 50 Grad

Entlang der Letter Straße und der Schuppenstraße ist heute überwiegend eine dreigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) vorhanden (siehe Abbildung 3). Die Kupferstraße wird zum Teil von einer dreigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss), in Teilbereichen aber auch von einer zweigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss) geprägt (siehe Abbildung 4).

Abbildung 3: Beispielfotos Bestandsgebäude Letter Straße / Schuppenstraße

Letter Straße 11



Schuppenstraße 15



Die Höhenfestsetzungen entlang der Letter Straße und der Schuppenstraße orientieren sich am Bestand, da hier bereits überwiegend eine dreigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) vorhanden ist. Aus den Festsetzungen (max. ca. 10 m Traufhöhe i.V.m. min. drei und max. vier Vollgeschosse zulässig) ergibt sich, dass hier eine dreigeschossige Bebauung (plus zu einem Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss)

nun möglich ist. Bisher ggf. nicht ausgebaute Dachgeschossebenen können nun zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden (max. vier Vollgeschosse zugelassen).

In den Teilbereichen entlang der Kupferstraße, die bisher von einer zweigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss) geprägt sind (siehe Abbildung 4), wird nun eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss zugelassen. Im übrigen Bereich der Kupferstraße orientieren sich die Höhenfestsetzungen am Bestand, da hier bereits eine dreigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) vorhanden ist. Auch hier können ggf. bisher nicht ausgebaute Dachgeschossebenen zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden (max. vier Vollgeschosse zugelassen).

Abbildung 4: Beispielfotos Bestandsgebäude Kupferstraße

Kupferstraße 7



Kupferstraße 13



Entlang der Süringstraße und der Bernhard-von-Galen Straße werden einheitlich an den jeweiligen Baublöcken folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: minimal 2 und maximal 3
- zulässige Traufhöhe maximal ca. 10 m
- zulässige Firsthöhe maximal ca. 16 m
- zulässige Dachneigung minimal 40 Grad und maximal 50 Grad

Die Süringstraße und die Bernhard-von-Galenstraße sind hier überwiegend von einer zweigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss) geprägt (siehe Abbildung 5). Hier ist somit eine Aufstockung der Bestandsgebäude um ein Vollgeschoss auf maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Abbildung 5: Beispielfotos Bestandsgebäude Süringstr. / Bernhard-von-Galen Str.

Süringstraße 7



Bernhard-von-Galen Straße 4



Auch entlang der Kellerstraße werden folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: minimal 2 und maximal 3
- zulässige Traufhöhe maximal ca. 10 m
- zulässige Firsthöhe maximal ca. 16 m
- zulässige Dachneigung minimal 40 Grad und maximal 50 Grad

Die Kellerstraße ist heute überwiegend von einer zweigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss) geprägt (wie z.B. an der Kellerstraße 6, siehe Abb. 6). Vereinzelt befinden sich hier aber auch dreigeschossige Gebäude (wie z.B. an der Kellerstraße 10, siehe Abb. 6). Aufgrund der Höhenfestsetzung ist eine Aufstockung der zweigeschossigen Bebauung um ein Geschoss in diesem Bereich zulässig.

Abbildung 6: Beispielfotos Kellerstraße

Kellerstraße 10



Kellerstraße 6 / 8



Anknüpfend an die Bestandsbebauung werden für den rückwärtigen (Hinterhof)Bereich der Straßen Letter Straße, Schuppenstraße, Südring, Kellerstraße und Teilbereich Kupferstraße folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2
- zulässige Höhe Oberkante baulicher Anlagen maximal ca. 8,50 m
- nur Flachdachbebauung zulässig

Hier wird eine maximal zweigeschossige Flachdachbebauung mit einer maximalen Höhe von ca. 8,50 m zugelassen, um auch hier eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Die vorhandene Bebauung ist hier sehr heterogen ausgeprägt (teilweise eingeschossige Bebauung, teilweise zweigeschossige Bebauung vorhanden, siehe Abb. 7) und muss im Einzelfall betrachtet werden (siehe Höhenplan). Mit den Festsetzungen soll langfristig eine einheitliche Entwicklung dieser rückwärtigen Bereiche erreicht und gleichzeitig ausreichend bauliche Verdichtungsmöglichkeiten geboten werden.

Abbildung 7: Beispielfotos rückwärtiger Bereich Schuppenstraße / Südring

rückwärtiger Bereich Schuppenstraße 13



rückwärtiger Bereich Südring 7/9



Im rückwärtigen (Hinterhof)Bereich der Straßen Jakobiring, Hinterstraße, Pfauengasse bzw. Teilbereich Kupferstraße, Teilbereich Ritterstraße werden folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: maximal 1
- zulässige Höhe Oberkante baulicher Anlagen maximal ca. 3,5 m
- nur Flachdachbebauung zulässig

Hier wird eine maximal eingeschossige Flachdachbebauung mit einer maximalen Höhe von ca. 3,50 m zugelassen, um auch hier anknüpfend an die Bestandsbebauung

eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Die Bebauung ist hier sehr heterogen ausgeprägt und muss im Einzelfall betrachtet werden (siehe Höhenplan). Auch hier soll mit den Festsetzungen langfristig eine einheitliche Entwicklung dieser rückwärtigen Bereiche erreicht und gleichzeitig ausreichend bauliche Verdichtungsmöglichkeiten geboten werden.

In den „Nebenstraßen“ (Südring, Hinterstraße, Jakobiring, Pfauengasse) werden, anknüpfend an die Bestandsbebauung, folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2
- zulässige Traufhöhe maximal ca. 7 m
- zulässige Firsthöhe maximal ca. 13 m
- zulässige Dachneigung minimal 40 Grad und maximal 50 Grad

Auch hiermit wird die Bestandsbebauung gesichert, aber gleichzeitig auch in einigen Teilbereichen wie der Hinterstraße mehr bauliche Entwicklung zugelassen. Entlang der Hinterstraße ist aktuell teilweise nur eine eingeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) vorhanden, ansonsten ist dieser Bereich überwiegend von einer zweigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss) geprägt (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Beispielfotos Bestandsgebäude Hinterstraße

Hinterstraße 13



Kuchenstraße 9



Auch die Bebauung entlang der Kuchenstraße wird anknüpfend an den baulichen Bestand festgesetzt (min. 2 und max. 3 Vollgeschosse, Traufhöhe max. ca. 7,5 m, Firsthöhe max. ca. 13,50 m, zulässige Dachneigung min. 40 und max. 50 Grad), um sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in den Bestand einfügen und ein harmonisches Ortsbild gesichert wird.

Entlang der Ritterstraße wird, anknüpfend an den Bestand (siehe Abb. 9 / Höhenplan), im Teilbereich Ritterstraße 1-2 eine minimal drei- und maximal viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m (89 m ü. NHN) und einer maximalen Firsthöhe von ca. 16 m (95 m ü. NHN) festgesetzt. Hier gelten somit dieselben Vorgaben wie entlang der Letter Straße, um hier eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. Im Teilbereich an der Ritter Straße 3-5 wird anknüpfend an die Bestandsbebauung eine minimal zweigeschossige und eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Auch hier soll eine maximale Traufhöhe von ca. 10 m (89 m ü. NHN) und eine maximale Firsthöhe von ca. 16 m (95 m ü. NHN) festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann.

Abbildung 9: Beispielfotos Bestandsbebauung Ritterstraße

Ritterstraße 2-5



Ritter Straße 3-7



Entlang der Ritter Straße (Hausnr. 3, 5, 7) werden folgende Festsetzungen getroffen (Details siehe Planzeichnung):

- zulässige Anzahl der Vollgeschosse: minimal 2 und maximal 3
- zulässige Traufhöhe maximal ca. 10 m
- zulässige Firsthöhe maximal ca. 16 m
- zulässige Dachneigung minimal 40 Grad und maximal 50 Grad

Die zulässigen Höhen im Bereich der als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen (Coesfelder Rathaus, Liebfrauenschule, Altenheim, Jakobi Kirche) orientieren sich an den Höhen der Bestandsgebäude, um diese planungsrechtlich zu sichern.

Die festgesetzten Höhen können in den einzelnen Planbereichen leicht variieren⁹, da hier die unterschiedlichen Geländehöhen (siehe Höhenplan) berücksichtigt werden. Die festgesetzten Höhen können der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 150/2 entnommen werden. Ein Vergleich der festgesetzten Höhen mit den vorhandenen Höhen der Bestandsbebauung ist mit Hilfe des beigefügten Höhenplans möglich.

7.2.2 Grundflächenzahl

Der B-Plan Nr. 150/2 enthält daher folgende textliche Festsetzung:

2.4 Grundflächenzahl

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO)

2.4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in den Urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU 1, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8, MU 12, MU 14 und MU 15 eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 1,0 zulässig.

2.4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl bzw. GRZ¹⁰ und Geschossflächenzahl bzw. GFZ) können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im B-Plan Nr. 150/2 wird in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8, MU 12, MU 14 und MU 15 (siehe Planzeichnung) im heutigen Bestand die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl überschritten.

⁹ Daher können die Höhenfestsetzungen für die einzelnen Bereiche im Rahmen der Begründung nur mit ca. Angaben in Metern beschrieben werden (die eindeutigen Höhenfestsetzungen in Metern bezogen auf NHN können der Planzeichnung entnommen werden).

¹⁰ Nach § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Überschreitung ist darauf zurückzuführen, dass die gewachsene Nachkriegsbebauung im Bebauungsplan der 1980er Jahre als Kerngebiete mit entsprechend höheren Ausnutzungsgraden (GRZ bis zu 1,0) realitätsnah festgesetzt wurde. Mit dem nun rechtlich erforderlichen Wechsel von Kerngebieten zur Ausweisung von Urbanen Gebieten soll aber keine Einschränkung der Grundflächenzahl durch den neuen B-Plan Nr. 150/2 erfolgen. Auch aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der vorliegenden Bestandssituation soll eine entsprechende Nachverdichtung weiterhin möglich sein. Damit soll zudem das Ziel, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, gestärkt werden. Daher werden hier die GRZ-Werte aus den alten B-Plänen Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) in diesen neuen B-Plan Nr. 150/2 übernommen.

Außerdem wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (siehe Planzeichnung) eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 223) lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die bestehende Tiefgarage zwischen Keller- und Ritterstraße (im Allgemeinen Wohngebiet / „Jakobipark“), in der die privaten Stellplätze untergebracht werden, weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist wie oben dargestellt städtebaulich erforderlich, um für die vorhandene Wohnbebauung ein angemessenes Stellplatzangebot zu schaffen. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO ist im vorliegenden Fall auch von daher vertretbar, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der bereits vor 1962 bebaut war (§ 17 (3) BauNVO). Hinzu kommt, dass sich das Plangebiet im innerstädtischen Bereich befindet, der ohnehin durch eine höhere Verdichtung geprägt ist. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten (näheres siehe unten).

Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen

Der Gesetzgeber verlangt in § 17 Abs. 2 BauNVO, dass eine Überschreitung der Obergrenzen durch Maßnahmen ausgeglichen wird, wenn die Überschreitung nicht durch

Umstände bereits ausgeglichen ist. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der notwendige Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ermittelt und dargelegt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren kann sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht erfolgen wird.

Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl ermöglicht in diesen Teilbereichen eine geringfügig höhere Versiegelung als es üblicherweise in Urbanen Gebieten vorgesehen wäre. Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation, mit einer entsprechend hohen Versiegelung und der innerstädtischen Lage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl hier weiterhin vertretbar.

Eine Einschränkung des Orts- oder Landschaftsbildes ist aufgrund der vorliegenden Bestandssituation im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch andere Öffentliche Belange, die einer Überschreitung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Der B-Plan Nr. 150/2 enthält folgende Festsetzung:

2.2 *Bauweise*

Eine besondere Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO für folgende Gebiete festgesetzt:

b1 halboffene Bauweise. Es sind Gebäude über 50 m Gesamtlänge im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. An einer seitlichen Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

Mit Festsetzung der halboffenen Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird das vorhandene Gebäude der Kupferpassage (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 258) planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung ist erforderlich, weil das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreitet und ohne diese Festsetzung so nicht zulässig wäre.

Im übrigen Plangebiet wird mit Ausnahme weniger Bereiche – wie der Wohnbebauung zwischen Ritter- und Kellerstraße sowie dem Altenwohnheim an der Ritterstraße (siehe Planzeichnung) – in den festgesetzten Baufeldern eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass eine innenstadttypische bauliche Verdichtung umgesetzt werden kann und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann. Hiermit soll u.a. das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefördert werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise aus den alten B-Pläne Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) werden übernommen und damit das zugrundeliegende städtebauliche Konzept weitergeführt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Um die bestehenden Gebäudefluchten und die einheitliche Gestaltung des Straßensbildes im Plangebiet zu sichern, werden anknüpfend an das bisherige Bauungskonzept der alten B-Pläne Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) entlang der

Mehrzahl der Straßen im Plangebiet (siehe Planzeichnung) straßenseitige Baulinien festgesetzt. Dabei wurde darauf geachtet, dass ausreichend Abstände zwischen den baulichen Anlagen gesichert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Baugrenzen aus den alten B-Plänen Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) werden zu großen Teilen übernommen und damit das bisherige Bebauungskonzept weitergeführt. In einigen Teilbereichen werden die Baugrenzen jedoch angepasst, um in diesen Teilbereichen die Baugrenzen an die heutigen Verhältnisse anzupassen oder den Eigentümern mehr bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Bestandsgebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und nicht von diesen durchschnitten werden, um mögliche Konflikte mit der Bestandsbebauung zu vermeiden.

Hiermit soll zur Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse im Planungsgebiet beigetragen werden. Außerdem soll die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und einen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung leisten.

Zudem werden folgende Festsetzungen aus den alten B-Plänen Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) in den B-Plan Nr. 150/2 übernommen:

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Durchfahrten sind vom 1. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nicht überschritten werden darf.

2.3.2 Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:

- Vordächer dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der auskragenden Teile über dem Fußgängerbereich muss mindestens 3 m betragen.

- Erker und ähnliche Vorbauten können bis 1,20 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten. Ihre Höhe über dem Gehweg muss mindestens 3 m betragen, ihre Breite darf 25 Prozent der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

Begründung Festsetzung Nr. 2.3.1

Im Plangebiet befinden sich mehrere Durchfahrten, die in Erdgeschosslage als öffentliche Verkehrsfläche (i.d.R. zur Erschließung Hinterhof) genutzt werden und ab dem 1. OG bebaut sind. Um die bestehenden und potentielle Durchfahrten planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung Nr. 2.3.1 erforderlich.

Um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung der Durchfahrten zu erreichen und zu hohe Durchbrüche der geschlossenen Gebäudefronten zu verhindern wird festgelegt, dass Durchfahrten eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen. Für die bestehende Durchfahrt(en) an der Bernhard-v.-Galen-Straße zwischen Evangelischer Kirche und Rathaus (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 113) gilt ausnahmsweise keine Beschränkung der lichten Durchfahrtshöhe, um den besonderen städtebaulichen Charakter dieser Durchfahrt bzw. dieses historischen Torbogens weiterhin zu erhalten. Sollten im Einzelfall anderweitige Gesetzesregelungen (wie z.B. Brandschutzbestimmungen o.ä.) der Festsetzung entgegenstehen ist diese Festsetzung Nr. 2.3.1 nicht anzuwenden.

Begründung der festgesetzten Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen (Nr. 2.3.2)

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen vorgesehen werden. Für Vordächer, Erker und ähnliche Vorbauten sind Ausnahmen von den Baulinien und Baugrenzen vorgesehen, um den Eigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeentwicklung zu bieten, den baulichen Bestand zu sichern und ein einheitliche Entwicklung des Ortsbildes zu gewährleisten. Diese Ausnahmen wurden aus den alten B-Plänen Nr. 5 und 6 übernommen, so dass das bisherige städtebauliche Konzept weitergeführt wird und sich der Umfang der Ausnahmen am baulichen Bestand orientiert.

7.4 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

3.2 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche sind mindestens 35 Bäume dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen, die sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

3.4 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

Begründung der mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen

In dem B-Plan Nr. 150/2 werden (siehe Planzeichnung)

- am Standort zwischen Letter Straße und Pfauengasse auf dem Grundstück an der Letter Straße 14 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 206 / im privaten Eigentum) ein Baum (Platane),
- am Standort der Jakobikirche 12 Bäume,
- am Standort Parkplatz Pfauengasse 9 Bäume,
- am Standort zwischen Ritter- und Kellerstraße (Jakobipark) 5 Bäume,
- am Standort Schlosspark mindestens 35 Bäume (siehe Festsetzung Nr. 4.2),

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Erhaltung dieser Bäume ist sowohl aus Sicht des Umweltschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da diese Bäume das Ortsbild an diesen Standorten in besonderem Maße prägen und aufwerten.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park festgesetzten Flächen (Schlosspark) sind gem. Festsetzung Nr. 4.2 mindestens 35 Bäume dauerhaft zu erhalten. Der Schlosspark wird in seiner Funktion als öffentliche Grünfläche maßgeblich vom vorhandenen Baumbestand (aktuell 46 Bäume) geprägt. Es soll ein Mindestbestand von 35 Bäumen innerhalb des Schlossparkes planungsrechtlich gesichert werden, um sicherzustellen, dass der Schlosspark auch zukünftig von einem entsprechenden Baumbestand geprägt wird. Auf eine rechtliche Sicherung aller vorhandenen Bäume und der jeweiligen Standorte der einzelnen Bäume innerhalb des Schlossparkes wird verzichtet, um ausreichend Spielraum in der Gestaltung des Schlossparkes im Sinne der Stadt Coesfeld zu ermöglichen.

Auf die planungsrechtliche Sicherung weiterer Bäume im Straßenraum (wie z.B. innerhalb der Fußgängerzone) wurde verzichtet, um eine flexible Ausbauplanung im Planungsgebiet zu ermöglichen. Sollte beispielsweise der Straßenraum innerhalb der Fußgängerzone zukünftig umgestaltet werden, so wäre man in der neuen Gestaltung frei und müsste nicht die bisherigen Baumstandorte als gegeben einplanen. So wird beispielsweise eine bestehende Platane an der Kreuzung Hinterstraße / Jakobiring am jetzigen Standort nicht planungsrechtlich gesichert, weil die Straßenplanung hier einen anderen Standort vorsieht (welcher im Rahmen einer Bürgerversammlung mit den Anliegern besprochen wurde).

Begründung Begrünung Tiefgarage (Festsetzung Nr. 3.3)

Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung „Am Jakobipark“ war Ergebnis eines Wettbewerbes, welcher eine Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen hatte. Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Plangebietes – insbesondere der Anlage der erforderlichen Tiefgarage im Bereich zwischen Ritter- und Kellerstraße – war ein Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Jakobipark) nicht möglich und wurde bewusst zugunsten der Errichtung eines Wohnquartieres akzeptiert.

Gleichwohl sollen die oberhalb der Tiefgarage gelegenen Flächen weiterhin begrünt werden und als private und halb-öffentliche Gartenzonen angelegt und genutzt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Begrünung wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Bereiche innerhalb des Allgemeinen

Wohngebietes (WA) mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Um mögliche negative Auswirkungen insbesondere auf das Kleinklima durch die zunehmende Bebauung des Grundstücks zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv mit einem Flächenanteil von 75 % zu begrünen sind. Somit wird die Versiegelung der Oberflächen des Grundstücks gegenüber dem bereits auf der Basis des bisherigen Planungsrechts zulässigen Maß nicht erhöht.

Begründung Begrünung Flachdächer (Festsetzung Nr. 3.4)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB besteht die Möglichkeit Dachbegrünungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung Nr. 3.2 zur Begrünung von Flachdächern bei ein- und zweigeschossigen baulichen Anlagen (Gebäude, Gargargen, Nebenanlagen etc.) ist darin begründet, dass die Begrünung von Flachdächern mehrere positive Effekte mit sich bringt, die eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche zur Folge haben. Die Vorteile und positiven Effekte, die Dachbegrünungen bewirken, sollen genutzt und damit eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche (insb. von Blockinnen- bzw. Hinterhofbereichen) erreicht werden. Die Vorteile der festgesetzten Dachbegrünung bei Flachdächern überwiegen dabei dessen Nachteile.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Mit einem vergleichsweise geringen Aufwand kann diesem negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern soll, auch im Sinne des zzt. in Erarbeitung befindlichen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Coesfeld, einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet durch eine dichte innerstädtische Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an Relevanz.

Um den Eigentümern in der Ausgestaltung der Flachdächer ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung von Dachterrassen und der Installation möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen

etc.) zu bieten sind diese Anlagen von der flächendeckenden Begrüpfungspflicht befreit. Generell haben Dachbegrünungen sowohl ökologische als auch bautechnische Vorteile, die im Folgenden beispielhaft aufgeführt werden.

Ökologische Vorteile von Dachbegrünungen:

- sie können einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen, Verbesserung Luftqualität, Erhöhung Verdunstung) leisten,
- sie können Regenwasser speichern, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation,
- sie sind Standorte von Pflanzen,
- sie können Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für Tiere sein,
- sie können das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen verbessern.

Bautechnische Vorteile von Dachbegrünungen:

- sie können zur Verlängerung der Lebensdauer von Dächern beitragen,
- sie können zur Verbesserung der Wärmedämmung beitragen

Dachbegrünungen bringen allerdings auch Nachteile mit sich, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mögliche Nachteile können z.B. sein:

- erhöhte Kosten für Dachbegrünung: Der Aufbau eines Gründaches bringt, verglichen mit der Herstellung eines konventionellen Flachdaches zusätzliche Kosten (Herstellungs- und Pflegekosten) mit sich. Die Kosten für eine Dachbegrünung hängen stark von dem Zustand, der Dachgröße, den individuellen Gestaltungswünschen und vom Aufbau des jeweiligen Daches ab. Daher lassen sich die Kosten für den Einzelfall nicht seriös prognostizieren. Die Kosten für eine extensive Dachbegrünung können etwa im Bereich von ca. 40-50 € pro m² liegen.
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern),
- erhöhter Pflegeaufwand.

Die mit der Festsetzung der Dachbegrünung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. keine Dachbegrünung der Flachdächer vornehmen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung

8.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Entsprechend sind Teile einiger Straßen (Letter Straße, Schüppenstraße, Süringsstraße, Kupferstraße, Bernhard-von-Galen-Straße, Kuchenstraße, Ritterstraße) im zentralen Bereich des Plangebietes als Fußgängerzone ausgebaut und gewidmet. Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz angebunden, welches durch die Kreisstraßen Gerichtsring, Wiesenstraße und Münsterstraße gebildet wird. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen städtischen Erschließungsstraßen gesichert. Im Rahmen dieses B-Plans werden die heute tatsächlich vorhandenen Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Die planungsrechtliche Sicherung von neuen Erschließungsstraßen im Vergleich zum Status-quo ist nicht erforderlich.

Mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 150/2 wird eine im Rahmen des alten B-Plans Nr. 5 bislang planerisch vorgesehene – aber nie gebaute – Straße entlang des Parkplatzes der Liebfrauenschule, zwischen Kuchenstraße und Ritterstraße, nicht mehr planungsrechtlich gesichert¹¹. Wo der alte B-Plan Nr. 5 noch eine Straße vorgesehen hatte stehen heute auf den Grundstücken (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstücke 26, 184) an der Kuchenstraße 10 und 12 zwei Gebäude (die bereits vor Rechtskraft des alten B-Plans Nr. 5 errichtet waren). Das alte Konzept des B-Plans Nr. 5 sah hier noch eine Ringverbindung bzw. Ringerschließung zwischen Kuchenstraße, Ritterstraße und Südring vor. Würde die im Rahmen des alten B-Plans Nr. 5 noch vorgesehene Straße gebaut werden, müsste das städtische Wohngebäude an der Kuchenstraße 12 abgerissen werden bzw. dürfte zukünftig nicht mehr bebaut werden. Die damals geplante Straße ist aber heute zur verkehrlichen Erschließung nicht mehr erforderlich, so dass hier stattdessen entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten die bestehende Bebauung an der Kuchenstraße 12 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 184) und der vorhandene öffentliche Fuß- und Radweg (entlang der Liebfrauenschule, zwischen Kuchen- und Ritterstraße) planungsrechtlich gesichert werden (siehe Planzeichnung).

Auch eine damals im Rahmen des B-Plans Nr. 5 noch vorgesehene Durchfahrtsmöglichkeit zwischen dem vorhandenen Hofweg (Sackgasse) im rückwärtigen Bereich der

¹¹ Im Rahmen des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ wird dieser Bereich zurzeit neu beplant. Daher können sich hier ggf. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch Änderungen der Planung ergeben.

Ritterstraße (Ein- bzw. Durchfahrt zum Hinterhof zwischen Ritterstraße 2 und 3, neben Restaurant Haselhoff) und der Erschließungsstraße vor dem Altenwohnheim an der Ritterstraße 7/11 wurde aufgrund der Interessen mehrerer Eigentümer nie umgesetzt, was aber zu keinen städtebaulichen Konflikten geführt hat. Das ggf. mögliche Interesse von einzelnen Anliegern an der alten Planung zur Umsetzung der damaligen Durchfahrt festzuhalten, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Coesfeld ist es nun, dass in diesem Bereich die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert wird. Lediglich im Bereich der Berkelgasse kann es noch zu neuen Entwicklungen kommen, da hier ein Teilbereich des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ umgesetzt werden soll. Sobald die konkrete Planung hierzu vorliegt wird sie in den B-Plan Nr. 150/2 integriert.

8.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze, die über das bestehende Straßennetz erschlossen sind. Neben einigen straßenbegleitenden Parkplätzen (z.B. an der Ritter Straße, Hinterstraße, Jakobiring) gehört hierzu der öffentliche Parkplatz an der Pfauengasse. Aktuell sind gemäß Parkraumkonzept der Stadt Coesfeld keine planungsrechtlichen Veränderungen in Bezug auf die öffentlichen Parkplätze im Plangebiet vorgesehen.

8.3 Rad- und Fußwegenetz

Durch das Plangebiet verlaufen mit der Fußgängerzone wichtige Fußwegeverbindungen, die auch zukünftig bestehen bleiben sollen. Die heute bestehende Fußgängerzone wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich (siehe Planzeichnung) planungsrechtlich gesichert. Die Fußgängerzone soll auch weiterhin – entsprechend der heute vorhandenen Widmung der Fußgängerzone – durch den Radverkehr befahren werden, teilweise allerdings zeitlich eingeschränkt. Das Plangebiet ist durch mehrere Radwegeverbindungen (z.B. über die Süringstraße in westlicher und die Letter Straße in südlicher Richtung) an die Haupttrouten des Radverkehrs in Coesfeld angebunden. Das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Plangebiet soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die am Gerichtsring verkehrenden Buslinien ist das Planungsgebiet an das ÖPNV Netz angebunden. Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet

sich an der Kreuzung Gerichtsring / Kupferstraße (Fahrtrichtung Norden) bzw. auf der gegenüberliegenden Seite vor dem Haus Gerichtsring 9 (Fahrtrichtung Süden). Weiterhin ist der Coesfelder Hauptbahnhof ca. 350 m (Luftlinie) entfernt. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist damit gegeben.

9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Telekommunikation, Gas-, Strom-, Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Löschwasserversorgung

Über die im Netz der Stadtwerke Coesfeld zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde der Stadt Coesfeld von den Stadtwerken 2016 ein Löschwassermengenplan zur Verfügung gestellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundsatz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für das gesamte Plangebiet, unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungen und Dichte der Bebauung (Kerngebiet und Urbane Gebiete, Zahl der Vollgeschosse > 1, mittlere Gefahr der Brandausbreitung), eine Löschwassermenge von 192 m³ / h für eine Löszeit von zwei Stunden erforderlich.

Nach einem Soll-Ist-Abgleich ist, unter Einbezug der Kenntnisse aus der schriftlichen Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 22.03.2019 (siehe Anlage), die Löschwasserversorgung im Plangebiet als gesichert anzusehen.

10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist im städtischen Altlastenkataster folgende schädliche Bodenveränderungen aufgeführt:

Registriernr.	Standort	Kurzbeschreibung	Status	Sachstand
SBV-1032-Co	Letter Straße 3 / Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 21	Ölschaden in Letter Straße 3	4 - Verdacht generell ausgeräumt	Gemäß Schreiben des Kreises Coesfeld vom 23.07.2019: <i>„Hier lag ein Defekt an einer Heizöllageranlage vor, bei dem Heizöl ausgetreten ist. In den entnommenen Bodenproben konnte keine Verunreinigung festgestellt werden. Das Grundstück wird daher nur nachrichtlich im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt.“</i>

Da es sich um einen sanierten Ölschaden handelt, wird auf eine Kennzeichnung der Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung im Bebauungsplan verzichtet, um mögliche negative Auswirkungen auf den Grundstückswert des betroffenen Grundstückes nicht zu Unrecht zu verursachen. Weitere Informationen über Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

Kampfmittelvorkommen

Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Vor Baubeginn ist das Gebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Umweltbelange

11.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

11.1.1 Thematik Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 150/2 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

11.1.2 Thematik Lärmschutz

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planung des B-Plans Nr. 150/2 nicht zu erwarten, da mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind. Verkehrszählungen¹² innerhalb des Plangebietes haben ergeben, dass die verkehrliche Belastung des Plangebietes als geringfügig einzustufen ist. Die geringe verkehrliche Belastung durch den MIV ist darauf zurückzuführen, dass große Teile des Plangebietes als Fußgängerzone ausgebaut sind (Letter Straße, Kupferstraße, Süringstraße und Bernhard-von-Galen Straße) und sich im Plangebiet nur Straßen mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen befinden. Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung und dem Fehlen von lärmintensiven Betrieben innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die

¹² Im Bereich Pfauengasse liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke(DTV) bei ca. 1.785 Kfz / 24 h (gem. Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße in Coesfeld, Urheber: Brilon, Bondzio, Weiser, 09/2015) und im Bereich der Bernhard-van-Galen-Straße bei ca. 3.100 Kfz / 24 h (gem. Verkehrsuntersuchung zur Umgestaltung der Einmündung Münsterstraße / Bernhard-von-Galen-Straße in Coesfeld, Urheber: Brilon, Bondzio, Weiser, 09/2015)

Orientierungswerte¹³ der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ im Plangebiet nicht überschritten werden¹⁴. Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist nach aktuellem Kenntnisstand daher nicht erforderlich.

Lärmemissionen durch gewerbliche Betriebe

Mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 150/2 werden in mehreren Teilbereichen des Plangebietes (siehe Planzeichnung) die damals im Rahmen des B-Plans Nr. 5 und 6 festgesetzten Kerngebiete in Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO umgewandelt. Mit Umwandlung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Kerngebieten zu Urbanen Gebieten verändern sich auch die hier zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, da diese an die Baugebietskategorien geknüpft sind.

Nach Punkt 6.1 der TA-Lärm sind folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden heranzuziehen:

- in Urbanen Gebieten: tags 63 db (A), nachts 45 db (A)
- in Kerngebieten: tags 60 db (A), nachts 45 db (A)
- in Allgemeinen Wohngebieten: tags 55 db (A), nachts 40 db (A)

In urbanen Gebieten sind damit nach Punkt 6.1 der TA-Lärm am Tag (06.00 – 22 Uhr) 3 db (A) mehr zulässig als vorher in den Kerngebieten (nachts gelten die gleichen Richtwerte). Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der innenstadttypischen Verdichtung des Plangebietes wird eine solche Veränderung der zulässigen Immissionsrichtwerte als städtebaulich vertretbar eingestuft. Betriebe, die höhere Immissionen als die genannten Immissionsrichtwerte (für Urbane Gebiete) verursachen, sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Vergleich zum Status-quo und zu den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben der alten B-Pläne Nr. 5 und 6 werden insgesamt keine Veränderungen vorgenommen,

¹³ Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind die Orientierungswerte als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben. Die DIN 18005 enthält noch keine Orientierungswerte für das „neue“ Urbane Gebiet. Nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (Kreis Coesfeld) sind hier die Orientierungswerte von Mischgebieten (tags 60 dB und nachts 50 bzw. 45 dB) anzusetzen.

¹⁴ Die Vorgaben der 16. BIMSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind bei dem Bau oder der wesentlichen Veränderung vorhandener öffentlicher Verkehrswege anzuwenden.

die lärmtechnische Probleme erzeugen, die durch vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden müssten. Lärmtechnische Probleme, die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gelöst werden müssten sind aktuell nicht bekannt.

Immissionsschutz-Gutachten für Wohnbebauung „Jakobipark“

Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des B-Plans Nr. 5 wurde für die Wohnbebauung „Jakobipark“ (siehe Planzeichnung Allgemeines Wohngebiet) auf dem Grundstück östlich angrenzend an die Jakobikirche (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, 223) im Jahr 2012 ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. Da sich die Gegebenheiten hier nicht wesentlich verändert haben, wird dieses Gutachten weiterhin zur Abwägung der betrachteten schalltechnischen Belange herangezogen. Das Immissionsschutzgutachten ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung des B-Plans Nr. 150/2.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details siehe Anlage):

- Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten. Mit Ausnahme von Notfällen erfolgt in dem zu betrachtenden Bereich des Krankenhauses kein Betrieb zur Nachtzeit. Eine Beurteilung der Nachtzeit entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm entfällt.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 db überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm werden ebenfalls eingehalten.

Die im Immissionsschutzgutachten beschriebene Wohnbebauung am „Jakobipark“ ist mittlerweile entsprechend genehmigt und gebaut worden. Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargelegten Maßnahmen sind keine lärmtechnischen Probleme zu erwarten.

Sport- und Freizeitlärm

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Schlosspark, welcher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park planungsrechtlich gesichert wird. Der Schlosspark soll als innerstädtische Parkfläche nicht nur die Funktion eines Erholungs- und Ruheraums erfüllen (wie z.B. der Stadtpark), sondern auch untergeordnet

für unterschiedliche Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Zu diesen Freizeitaktivitäten gehört auch die sogenannte zeitlich begrenzte Veranstaltung „Sport im Park“ (unterschiedliche Freizeitangebote Tanz, Joga, Aerobic etc.).

Da sich östlich angrenzend zum Schlosspark das Krankenhaus (Christophorus-Kliniken GmbH) befindet, wurde im Rahmen eines Schallgutachtens bewertet, welche Lärmemissionen von der Veranstaltung ausgehen und welche Lärmschutzmaßnahmen hier zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich sind. Dieses Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zur vorgesehenen Durchführung von Veranstaltungen im Schlosspark in 48653 Coesfeld, Urheber: Büro Wenker / Gesing 04/2018) ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung. Mit Einhaltung der im Gutachten dargelegten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Im Rahmen der Absichtung zwischen der Bebauungsplan- und der Genehmigungsebene werden die notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte als Voraussetzung für eine rechtssichere Genehmigung abgearbeitet und damit ausreichend berücksichtigt.

11.1.3 Thematik Freizeit / Erholung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Innenstadt von Coesfeld und ist überwiegend bebaut. Der Schlosspark im nordöstlichen Plangebiet soll der Bevölkerung auch zukünftig als öffentliche Freizeit- oder Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Daher wird der Schlosspark im B-Plan Nr. 150/2 planungsrechtlich gesichert. Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 150/2 sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Plangebietes zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro Friedrich Pfeifer Feldbiologie/Ökologie eine artenschutzrechtliche Prüfung (vom 30.05.2018, siehe Anlage) erstellt. Zudem wird nach der frühzeitigen Beteiligung eine Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung erstellt¹⁵. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung.

Zusammenfassung Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der Grundlagenerfassung und der bei den Begehungen gewonnenen Eindrücke kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) in der abschließenden Artenschutzrechtlichen Bewertung zu dem Schluss, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das hier bezeichnete Plangebiet nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Im Übrigen gelten natürlich die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen für die Fälle, in denen in Zukunft mit Veränderungen an den Gebäudebeständen zur Betroffenheit von geschützten Vogelarten (Verlust an Brutgelegenheiten für Dohlen, Mauersegler) oder potentiellen Fledermausquartieren führen können. Für diese Bebauungsplanaufstellung sind aus der Sicht des Artenschutzes keine weiteren Maßnahmen (etwa ASP Stufe II oder III) erforderlich.

11.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Coesfeld. Durch die entsprechend dichte städtische Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute überwiegend versiegelt. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo ist durch die Planung daher nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich (Informationen zur Thematik Altlasten siehe Kap. 10).

11.4 Schutzgut Wasser

Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

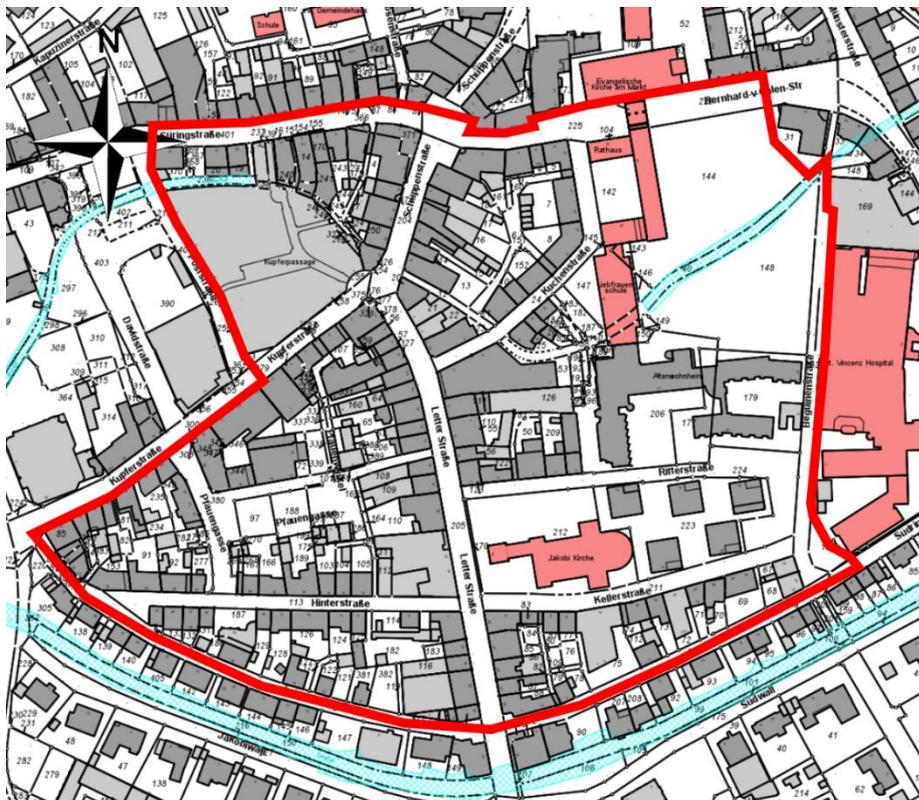
Durch das Plangebiet fließt der Fluss die Berkel. Für mögliche Veränderungen der Berkel im Rahmen des „UrbaneBERKEL“ Projektes werden wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt, die sicherstellen, dass mit den geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen verbunden sind und der Hochwasser- und Gewässerschutz

¹⁵ Da sich der B-Plan nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ändern kann wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gutachterlich ermittelt.

gewährleistet wird. Zusätzliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Gewässerschutz werden also nicht erforderlich. Weiterhin wird im Rahmen des Natur-Berkel-Projektes die EU-Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt und damit auch der Hochwasserschutz für das Plangebiet optimiert.

Zusätzlich wurden die als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ausgewiesenen Bereiche im Geoinformationssystem der Stadt Coesfeld abgerufen. Gemäß Auszug aus dem Geoinformationssystem der Stadt Coesfeld werden nur kleine Bereiche entlang der Berkel als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) klassifiziert (siehe folgende Abbildung 10, hellblaue Flächen).

Abbildung 10: Überschwemmungsgebiete (HQ 100)



Die Überschwemmungsgebiete innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der Berkel am Schlosspark und im nordwestlichen Plangebiet südlich angrenzend an die Grundstücke Süringstraße 15, 17, 21 (siehe Abbildung).

Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird folgender Hinweis in den B-Plan Nr. 150/2 aufgenommen:

HINWEIS ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Veränderungen in Bezug auf die Thematik Hochwasserschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf die Thematik Hochwasserschutz nicht erforderlich.

Thematik Grundwasserschutz

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzone. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf die Thematik Grundwasserschutz nicht erforderlich. Ungeachtet dessen werden auf Wunsch des Kreises Coesfeld Hinweise zum Grundwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 13).

Thematik Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

11.5 Schutzgut Luft und Klima

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Schlosspark, welcher als öffentliche Grünfläche einen Beitrag zur Frischluftproduktion leisten kann wird planungsrechtlich gesichert. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist

durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Die negativen Aspekte durch ggf. geringfügige bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

11.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend bebaut und deutlich vorbelastet. Der Schlosspark als größere innerstädtische Grünfläche wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitere Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

11.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Folgende Denkmäler sind aktuell in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen:

Denkmal Nr.	Standort	Kurzbeschreibung
Listenteil A, Ifd. Nr. 15	Süringstraße 9 / Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 14	Baudenkmal: äußere Baukörperform und die Fassade an der Süringstraße des Wohn- und Geschäftshauses der Süringstraße 9
Listenteil A, Ifd. Nr. 17	Schüppenstraße 17 / Ge- markung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 14	Baudenkmal: dreigeschossige Giebelgebäude mit geschwun- genen Giebelabtreppungen an der Schüppenstraße Nr. 17
Listenteil A, Ifd. Nr. 1	Letter Straße 19 / Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 212	Baudenkmal: Kath. Pfarrkirche St. Jakobi, Letter Straße 19
Listenteil A, Ifd. Nr. 25	Pfauengasse 6 / Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 389	Baudenkmal: Hinterhaus der alten Zinngießerei Thier
Listenteil A, Ifd. Nr. 5	Kuchenstraße 20, 22, Bern- hard-v-Galen-Str 10 /	Baudenkmal:

	Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 142	ehemalige Jesuitenkolleg, später Schloßge- bäude und heute Verwaltungsgebäude Stadt Coesfeld
--	---	--

Die gemäß Denkmalliste der Stadt Coesfeld im Plangebiet aktuell vorhandenen Denkmäler werden nachrichtlich in den B-Plan Nr. 150/2 übernommen.

Weiterhin enthält der alte Bebauungsplan Nr. 6 folgende Festsetzung:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten

„Die im Bebauungsplan dargestellten erhaltenswerten Gebäude sind bauordnungsrechtlich den Baudenkmalern gleichgestellt. Sie sind wie diese in ihrer äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wieder herzustellen. Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschossen von Geschäftshäusern für den Eingangs- und Aufstellungsbereich im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landeskonservator von Westfalen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 b sinngemäß anzuwenden.“

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 150/2 befinden sich die im B-Plan Nr. 6 als erhaltenswerte Gebäude gekennzeichneten Grundstücke an der Süringstraße 7 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 170) und Süringstraße 9 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 14). Das Gebäude an der Süringstraße 9 ist über Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld als Baudenkmal geschützt (siehe Denkmalliste, Listenteil A, lfd. Nr. 15). Das Gebäude an der Süringstraße 7 ist aktuell nicht über die Denkmalliste der Stadt Coesfeld geschützt.

Auch der alte B-Plan Nr. 5 enthält Festsetzungen zum Denkmalschutz:

n) „Gemäß § 6 Abs. 4 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) werden für die Gebiete der Jakobikirche und des ehemaligen Schlosses, wie im Plan dargestellt, Denkmalbereiche festgesetzt. Mit dieser Unterschutzstellung unterliegen nach § 5 Abs. DSchG die Denkmalbereiche den Vorschriften des Denkmalsgesetzes.“

1.) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Denkmalbereiche und Gebiete zur Erhaltung baulicher Anlagen

„Sofern in den Denkmalbereichen oder in den gemäß § 39 h BbauG bezeichneten Gebieten zur Erhaltung von baulichen Anlagen Gebäude neu errichtet werden, sind sie in ihrer äußeren Gestaltung den zu schützenden baulichen Anlagen anzupassen, so dass sie sich in den historisch gewachsenen Stadtkern einfügen.“

Nach Prüfung durch die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen ist die Festsetzung einer Denkmalbereichssatzung für den Bereich an der Jakobikirche bzw. den „Kirchplatz St. Jakobi“ nach heutigem Stand nicht mehr erforderlich¹⁶. Es wird lediglich empfohlen, den Denkmalumfang des Baudenkmals St. Jakobi um den Kirchplatz zu präzisieren. Dies kann unabhängig von Bebauungsplanverfahren durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld erfolgen. Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung denkmalrechtlichen Belange im Rahmen des B-Plans Nr. 150/2 sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund ggf. vorliegender Einrichtungen von archäologischen Interesse im Plangebiet wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung des B-Plans Nr. 150/2 vermerkt:

Hinweis auf Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Thematik Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/2 nicht zulässig. Weiterhin befinden sich um Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

- Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen (Achtungsabstand 200 m), Schorlemer Straße 10, BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG Niederlassung Coesfeld,

¹⁶ Dies wurde der Stadt Coesfeld seitens der LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen mit Schreiben vom 09.07.2018 mitgeteilt.

- Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m), Curie-Straße 1, BeCoe GmbH & Co.KG.

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

Thematik Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 11.4 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird ein Hinweis in den B-Plan Nr. 150/2 aufgenommen (siehe Kap. 11.4).

Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/2 befindet sich in der Coesfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 99.535 m². Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

Gesamtfläche	99.535 m ²	100 %
Kerngebiet	9.611 m ²	9,66 %
Urbane Gebiete	38.975 m ²	39,15 %
Allgemeine Wohngebiete	2.959 m ²	2,97 %
Flächen für den Gemeinbedarf	13.975 m ²	14,04 %
Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16.752 m ² , 7.297 m ²	16,83 % 7,33 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	828 m ²	0,83 %
Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität	25 m ²	0,03 %
Öffentliche Grünflächen	8.978 m ²	9,02 %
Verkehrsbegleitgrün	135 m ²	0,14 %

13. Sonstige Belange / Hinweise

Hinweis auf Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

Hinweis auf Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld). Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Hinweis auf Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

Hinweis Einsichtnahme Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

Hinweis zur Gewässerunterhaltung

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis auf § 39 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Gewässerunterhaltung) vermerkt, um die betroffenen Eigentümer auf diese geltende Rechtsvorschrift hinzuweisen.

Hinweis auf Gestaltungssatzung Innenstadt

Die aktuell rechtskräftige Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Coesfeld (zzt. aktuelle Gestaltungssatzung ist am 01.07.2006 in Kraft getreten) ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

Hinweise mit Bezug Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz – und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 Hinweise (Empfehlungen) im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz, Pflanzempfehlungen, Außenanlagengestaltung und Insektenfreundliche Beleuchtung in den vorliegenden B-Plan aufgenommen (Details siehe Planzeichnung).

Hinweise zur Abfallwirtschaft

Bei der Verwendung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsrückständen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) sollte vor dem Einbau ein Erlaubnis Antrag bei dem Kreis Coesfeld eingereicht werden. Der Erlaubnis Antrag ist bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.

Hinweise zum Grundwasser

Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Hinweise zum Brandschutz

Da im Plangebiet vereinzelt Gebäude mit Aufenthaltsräumen vorhanden sind, deren Fußböden zum Teil mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Kraftfahrdrehleiter der Stadt Coesfeld zur Sicherung des 2. Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichend breite Zufahrten ungehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind.

Die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Befestigung, Radien, Breiten, Aufstellplätze usw.) vorzuhalten und mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft frei zu halten. Auf die Anforderungen des § 5 BauO

NRW 2000 i.V.m. Punkt 5 VV BauO NRW 2000 bzw. § 5 BauO NRW 2018 i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hingewiesen.

Bei zukünftigen Ausbauplanungen bzw. baulichen Veränderungen des Straßenraumes sowie temporären Veranstaltungen (z.B. Aufstellung von Weihnachtsmarktständen oder Wochenmarktständen) innerhalb des Straßenraumes sind die erforderlichen Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen frei zu halten und die aufgeführten gesetzlichen Regelungen zu beachten. Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld sollte vor Durchführung der jeweiligen Maßnahmen im Straßenraum erfolgen.

14. Gutachten, Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“
- Höhenplan / -aufnahme zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ (Urheber: Vermessungsbüro Pölling & Homoet)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt-Bereich Letter Straße“ (Gutachten vom 30.05.2018, Urheber: Friedrich Pfeifer, Feldbiologie/Ökologie)
- Schalltechnische Untersuchung zur vorgesehenen Durchführung von Veranstaltungen im Schlosspark (Gutachten vom 19.04.2018, Urheber: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH)
- Immissionsschutz-Gutachten Neubebauung des Grundstücks östlich der Jakobikirche in Coesfeld (Gutachten vom 22.11.2012, Urheber: uppenkampundpartner Sachverständige für Immissionsschutz)
- Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 22.03.2019

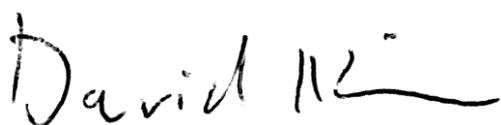
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im August 2018

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



David Naim